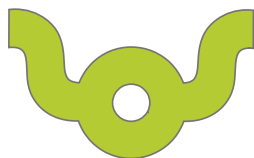


Ruimtelijke en functionele kaders
locatie Albert Schweitzer school
Gemeente Renkum



Gemeente Renkum



los · stad om land

Laatst gewijzigd: 27/10/2023

LOS stadomland B.V.

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl

www.losstadomland.nl



Gemeente Renkum

Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4,
6861 GG Oosterbeek

Tel: 026 - 33 48 111

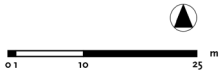
www.renkum.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding van dit document	5
1.2	Doel van dit document	5
1.3	Ambitie & missie	5
1.4	Totstandkoming van dit document	6
1.5	Beschrijving van het plangebied	6
1.6	Leeswijzer	6
2	Ruimtelijke visie op het gebied	9
2.1	Kernkwaliteiten van het gebied	9
2.2	Visie op het gebied	15
3	Orderingsprincipes	17
3.1	Orderingsprincipes plangebied	17
3.2	Orderingsprincipes gebouw	20
4	Beeldkwaliteit	23
4.1	Het concept dient terug te komen in de architectonische verschijningsvorm	23
4.2	Beeldkwaliteitsaspecten	24
5	Inrichtingsprincipes buitenruimte	27
5.1	inrichtingsprincipes	27
5.2	Binnenterrein	27
5.3	De buitenzijde	29
6	Structuurkaart	30
6.1	Het gebouw	30
6.2	De buitenruimte	30
7	Beleidaspecten en uitwerkingsaspecten	33
7.1	Beleidaspecten en beleidsambities	33
8	Bijlage	37



Afbeelding 1. Projectgebied



1 Inleiding

1.1 Aanleiding van dit document

Aanleiding voor de herontwikkeling van de Goudsbloemstraat 2, is dat de locatie in eigendom van de gemeente is gekomen. De gemeente heeft de locatie in eigendom genomen na de fusie van de Albert Schweitzerschool en Jac. P. Thijsseschool, dat tegenwoordig bekend staat als basisschool de Atlas. De afgelopen jaren is het gebouw verhuurd en biedt het onderpand aan een BSO, welzijnsorganisatie 'Renkum voor Elkaar', muziekschool en wordt er les gegeven aan Oekraïense vluchtelingen.

1.2 Doel van dit document

Het doel van het project is te komen tot een herontwikkeling van de locatie van voormalig Albert Schweitzerschool in Renkum. Waarin een stedenbouwkundig programma wordt gerealiseerd dat bestaat uit 35 – 45 (levensloopbestendige) woningen. Bij deze herontwikkeling wordt rekening gehouden met de beleid en gestelde ambities uit de omgevingsvisie 2040, woondeal 2.0 en collegeperspectief (zie hfst.7) Concreet zijn dit de onderwerpen duurzaamheid, wonen, groen & sociale kwaliteit. Specifiek is als hoge ambitie gesteld om de mogelijkheden te onderzoeken waarbij circulair, biobased en emissieloos herontwikkeld wordt.

1.3 Ambitie & missie

De herontwikkelingslocatie van de Albert Schweitzerschool wordt er niet één waar alleen gewoond kan worden. Het is een locatie waarbij we de nieuwe bewoners en de omliggende bewoners door middel van het gebouw en de buitenruimte opnieuw de relatie laten leggen met de natuur. Een onderdeel dat daar evident aan is, is het bijdragen aan de transitie om van het conventionele bouwen over te gaan op het onconventionele bouwen.

De locatie wordt het voorbeeldproject van de gemeente. Er wordt aangetoond dat snelheid, duurzaam ontwikkelen en realiseren van een gebouw mogelijk is. Voor het gebouw zetten we in op het circulaire gedachtegoed en losmaakbaarheid, dat vele voordelen biedt:

- Snelheid in de realisatiefase. Biobased materialen voeren hierin de boventoon.
- Een houtengevel in combinatie met stenen muurelementen is passend op deze locatie. Het hout oogt natuurlijk wat past tussen de volwassen bomen op deze plek en de ambitie om een groene plek te creëren.
- Natuurlijke materialen creëren een fijne plek om te verblijven en trekt geen hitte aan. Een bijkomend voordeel is dat hout CO₂ op neemt.

- Tevens zijn er mogelijkheden om een energiezuiniger huis te creëren zonder teveel kosten te maken op dure apparaten. Duurzame woningen hebben een betere aantrekkingskracht op de vraag vanuit de markt.
- Mede doordat er een mogelijkheid is op een 'groene hypotheek' zijn er kortingen op de hypotheek rente. Positief daaraan is dat er een bredere doelgroep aanspraak heeft op deze woningen.

In de buitenruimte is het uitgangspunt: sociale kwaliteit en natuurinclusief. Hier kan gespeeld en ontmoet worden. Terwijl je kletst met je buur, vriend of familie zie je hoe biodivers de natuur is en vliegen de bijen, vlinders en libellen om je heen en komt er een lieveheersbeestje op je schouder zitten. Bomen bieden schaduw wat bescherming biedt tijdens de warme momenten. Ohow, daar komt een zomerse (klimaat) bui. Even schuilen. Gelukkig wordt die klimaatbui opgevangen in de buitenruimte. Kunnen de kinderen dadelijk weer door het water lopen ravotten, hebben ze meteen een natuurlijke verkoeling.

1.4 Totstandkoming van dit document

Dit document is tot stand gekomen in een uitgebreid participatieproces, waarbij in meerdere sessies met de klankbordgroep is toegewerkt naar een voorkeursmodel. Aan de hand van dit voorkeursmodel zijn de kaders opgesteld.

Aan het voorkeursmodel liggen diverse onderzoeken ten grondslag, waaronder een parkeeronderzoek en een bomenonderzoek. Daarnaast is tijdens het ontwerpproces meerdere keren 'gerekend' wat maakt dat we hetgeen getekend is ook financieel realistisch lijkt.

Het voorliggende document schets de ruimtelijke en functionele kaders waaraan de ontwikkeling dient te voldoen. Deze kaders zijn opgesteld met het voorkeursmodel in ons achterhoofd.

1.5 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied wordt begrenst door de Korenbloemstraat in het noorden, de Goudsbloemstraat in het noordoosten, Bellevue in het zuiden en de Keijenbergseweg/Waterweg in het westen.

Samen met de groei van de buurt Hogekamp is in de jaren '80 de Albert Schweitzerschool gebouwd. Hoewel de schoolfunctie vanwege een herschikking van het Renkumse scholenlandschap sinds 2019 verdwenen is, staat het schoolgebouw er nog. Momenteel worden de ruimtes gebruikt door diverse maatschappelijke organisaties, zoals het Huis van Renkum, Renkum voor Elkaar, Oekraïense scholieren, de Rivakids en de harmonie. Ook het schoolplein is nog aanwezig. Dit plein wordt onder andere gebruikt door deze gebruikers, maar ook als speelplek voor de kinderen uit de omgeving.

Om plaats te maken voor woningbouw is sloop van het schoolgebouw noodzakelijk.

1.6 Leeswijzer

Voorliggend document beschrijft de beoogde ruimtelijk-functionele visie, randvoorwaarden en ordeningsprincipes voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Albert Schweitzerschool.

In H2 wordt de visie op het gebied beschreven. In dit hoofdstuk staat beschreven **wat** we in ruimtelijk-functionele zin willen bereiken.

In H3 tm H5 wordt beschreven **hoe** we de visie zoals beschreven in H2 voor elkaar willen krijgen.

- In H3 worden de ordeningsprincipes beschreven
- In H4 de beeldkwaliteitsprincipes
- In H5 de inrichtingsprincipes

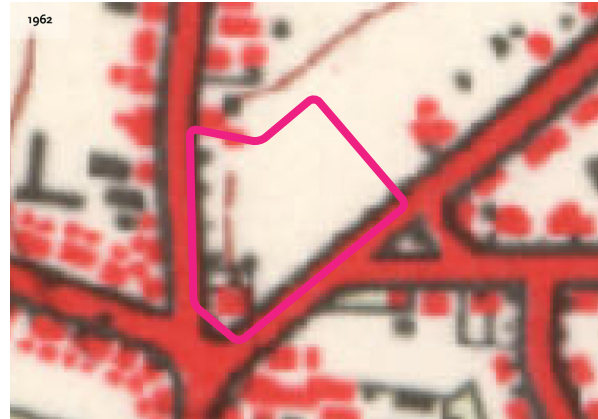
In hoofdstuk 7 zijn de principes geconcretiseerd tot een concrete structuurkaart.

In het laatste hoofdstuk (H8) worden enkele relevante aanvullende (sectorale) uitwerkingsaspecten beschreven waaraan de ontwikkeling dient te voldoen.

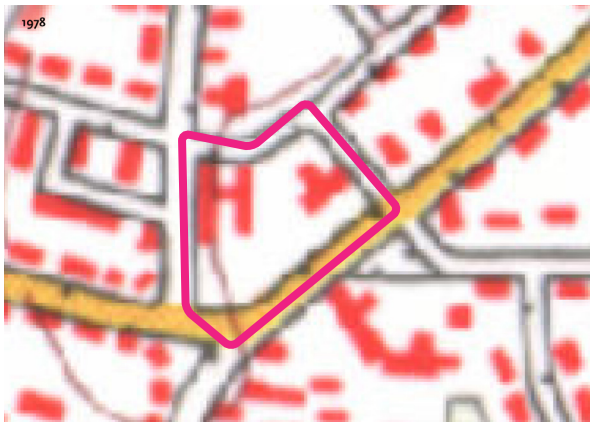
In de bijlage zijn de (tussen)resultaten van de bewonersparticipatie opgenomen. Het voorkeursmodel waarop de kaders uit dit document op zijn gebaseerd is ook opgenomen in de bijlage.



Afbeelding 2. Topotijdreis kaartbeeld rond 1870 van het projectgebied.



Afbeelding 3. Topotijdreis kaartbeeld rond 1962 van het projectgebied.



Afbeelding 4. Topotijdreis kaartbeeld rond 1978 van het projectgebied.



Afbeelding 5. Topotijdreis kaartbeeld rond 1988 van het projectgebied.

2 Ruimtelijke visie op het gebied

2.1 Kernkwaliteiten van het gebied

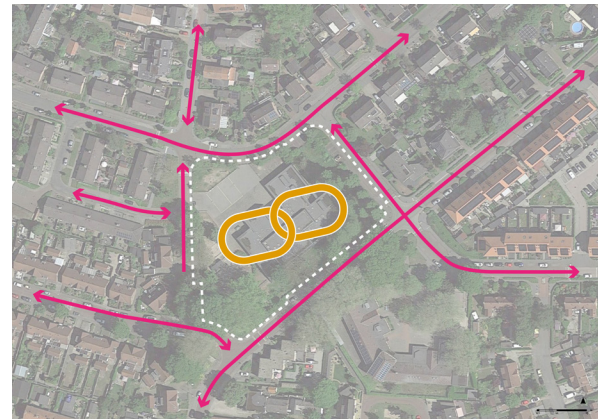
2.1.1 Kernkwaliteit 1: Locatie als schakel in Renkum

Al op oude topografische kaarten is zichtbaar dat het plangebied op de kruising van wegen ligt. De Waterweg, Bellevue (dat doorloopt in de Hogenkampseweg), de Keijenbergseweg en de Reijmerweg/Goudsbloemstraat zijn wegen die al op de topografische kaarten van 1870 (!) zichtbaar zijn. Destijds was Renkum niet meer dan een verzameling huizen langs de Utrechtsweg. In en rondom bovengenoemde wegen stonden slechts enkele verspreide huizen/boerderijen.

Na 100 jaar geleidelijke groei sinds 1870 zien we na de Tweede Wereldoorlog een groeispurt van Renkum waardoor het plangebied eind jaren '70 / begin jaren '80 in haar geheel omringd wordt door de bebouwde kom van Renkum; het plangebied ligt vanaf nu midden in een woonwijk. Het is ook in deze periode dat de Albert Schweitzerschool gebouwd wordt. Waarschijnlijk is deze locatie niet zomaar gekozen, want de locatie ligt centraal en ligt op de kruising van wegen waardoor de school goed bereikbaar was.

Ondanks de groei van Renkum is de oude wegenstructuur nog steeds aanwezig, zij het dat een aantal wegen (zoals de Reijmerweg en de Keijenberseweg) geen doorgaande autoroute meer vormen voor autoverkeer.

De schakelfunctie tussen de diverse wijken -die de plek al sinds 1850 vervult- is daarmee ook in het hedendaagse Renkum nog aanwezig. Dit is een kernkwaliteit.



Afbeelding 6. Projectgebied als schakel in de omgeving.

2.1.2 Kernkwaliteit 2: Groen eiland

Net als veel andere scholen die in de jaren '70 zijn gebouwd is ook de Albert Schweitzerschool op een ruim bemeten perceel geïmplementeerd met daaromheen vrij veel ruimte voor gazon, plantsoenen en bomen. Omdat de bomen letterlijk de ruimte hebben gekregen om te groeien zijn de bomen anno 2023 hoge volwassen bomen met veelal een flinke kroon.

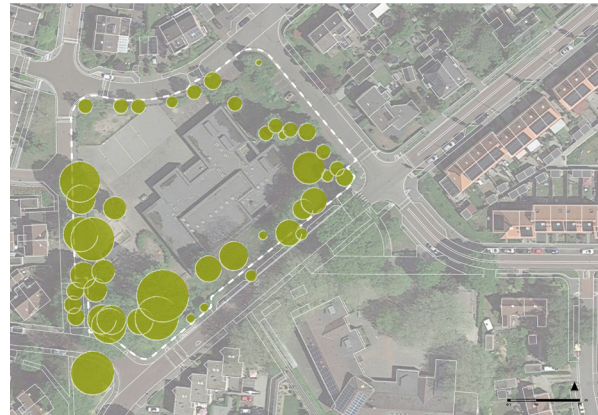
Deze bomen zijn veruit de hoogste elementen in de omgeving en toeren bomen de bebouwing uit.

Het is daarmee het groen van de bomen dat het beeld bepaald. Kernkwaliteit is dat het plangebied als het ware een groen eiland is midden in het dorp.

Omdat het schoolgebouw aanzienlijk lager is en achter de bomen staat valt de aandacht pas in tweede instantie op het schoolgebouw.



Afbeelding 7. Foto van grote bomen in het plangebied.



Afbeelding 8. Het plangebied als een groen eiland in de omgeving.

2.1.3 Kernkwaliteit 3: ontmoetingsplek

Toen het gebouw nog de Albert Schweitzerschool herbergde vervulde het plangebied een ontmoetingsfunctie voor de hele wijk, (school)kinderen en ouders kwamen elkaar hier tegen, zowel tijdens schooltijd als erna.

Hoewel met het opheffen van de school dit vanzelfsprekend minder is geworden is de ontmoetingsfunctie nooit helemaal verdwenen. Het voormalige schoolplein is nog steeds een plek waar (vooral buurtkinderen) spelen. En doordat het voormalige schoolgebouw (tijdelijk) gebruikt wordt door diverse maatschappelijke organisaties en voor bijeenkomsten **fungeert de locatie ook nu nog als plek waar jong en oud elkaar ontmoeten. Deze ontmoetingsfunctie is een kernkwaliteit.**



Afbeelding 9. Plangebied als ontmoetingsplek.



Afbeelding 10. Het schoolplein wordt ook nu nog gebruikt om op te spelen.

2.1.4 Een 'dorpse' schaa sprong temidden van een dorpse en groene omgeving.

Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom van Renkum. De omliggende woonstraten hebben een uitgesproken groene en dorpse uitstraling waarbij een fijnmazige bebouwingskorrel (van 1 a 2 laagse woningen met kap) en een afwisselend bebouwingsbeeld kenmerkend is.

Baksteen en dakpannen zijn de overheersende materialen. Typisch voor de dorpse uitstraling is bovendien dat het straatbeeld niet enkel gedomineerd wordt door de woningen, maar dat deze op gezette plekken wordt afgewisseld door (grote) bomen.

Het huidige schoolgebouw, maar ook de tegenoverliggende Prinses Beatrixschool wijkt qua schaalgrootte af van de fijnmazige dorpse bebouwingskorrel rondom het plangebied.



Afbeelding 11. De bebouwing rondom het plangebied stamt uit verschillende tijdsperiodes, waardoor er binnen dat dorpse bebouwingsbeeld dat hierboven beschreven is nuances zijn aan te brengen. Bovenstaande foto's laten de verscheidenheid aan aanwezige bebouwing zien in de omgeving. Constante factor is de kleinschalige bebouwingskorrel, dat de woningen afgedekt zijn met kappen, het groene straatbeeld en dat baksteen en dakpannen de meest toegepaste materialen zijn.

Vanwege de ligging midden in het dorp op het kruispunt van doorgaande structuren is zo'n schaalsprong op deze plek passend en logisch.

Waar de Prinses Beatrixschool -dankzij de prominente kap- aansluit op de dorpse bebouwingskarakteristiek, sluit het gebouw van de voormalige Albert Schweitzerschool door de afwezigheid van een prominente kap juist niet aan op de dorpse omgeving.

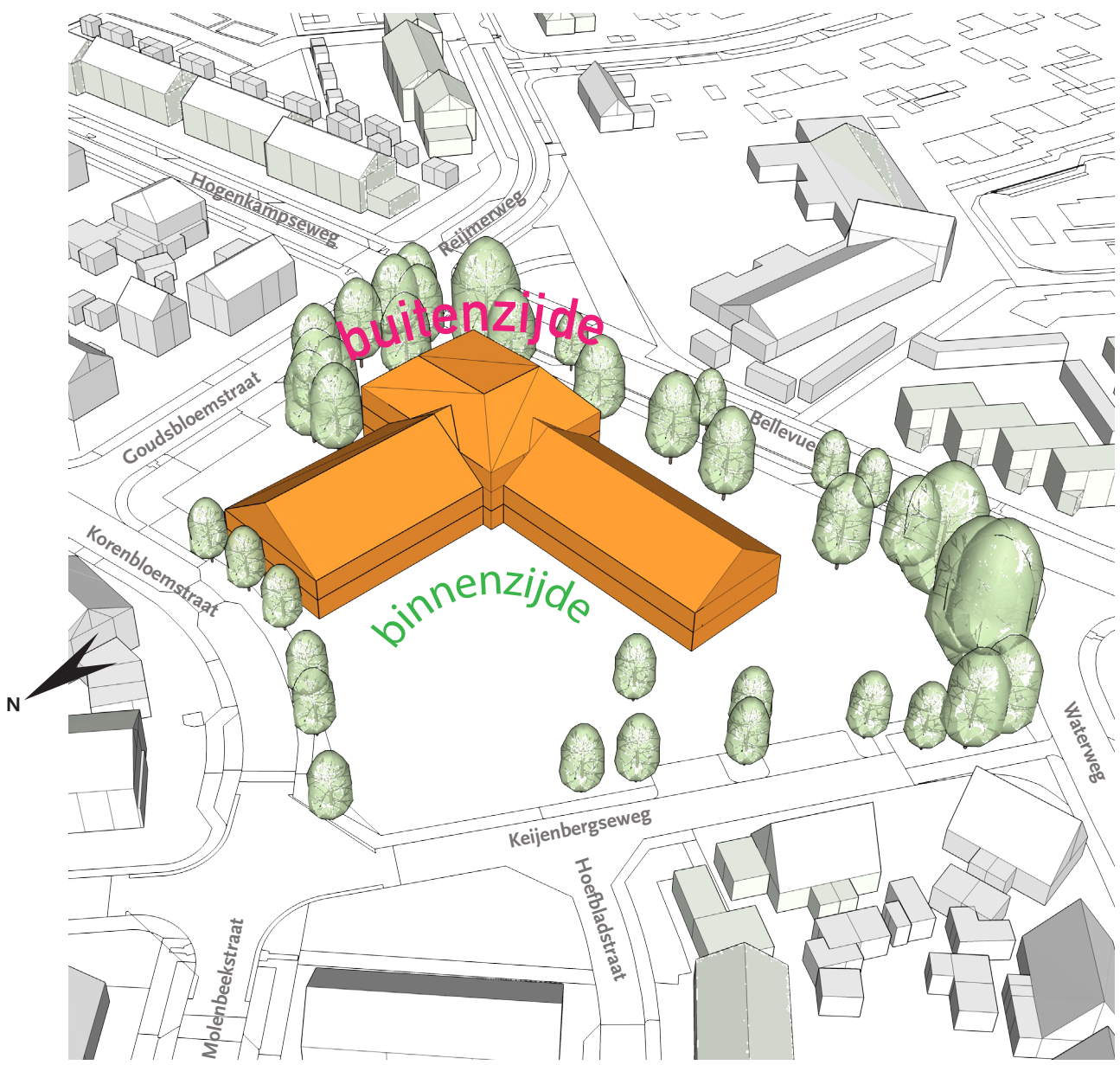
Een schaalsprong op deze plek is daarom passend, mits het gebouw qua massaopbouw en verschijningsvorm aansluit op de dorpse omgeving.



Afbeelding 12. Foto Prinses Beatrixschool, de kap zorgt ervoor dat het gebouw past in en aansluit op de dorpse omgeving.



Afbeelding 13. Foto Albert Schweitzer (voormalig) schoolgebouw. Het platte dak maakt dat het gebouw niet aansluit op de dorpse omgeving.



Afbeelding 14. Visieschets

2.2 Visie op het gebied

Met de sloop van het schoolgebouw en het toevoegen van nieuw woonprogramma zal het plangebied een nieuwe uitstraling en een nieuwe relatie met de wijk krijgen.

Ontwikkelvisie is om het plangebied dusdanig te herontwikkelen dat er een prettig woon- en leefklimaat ontstaat voor de nieuwe bewoners en dat bestaande kernkwaliteiten zoals het groene karakter, de ontmoetingsfunctie en de inpassing in de dorpse omgeving geborgd worden.

Dit willen we doen door:

- 1. Een compact woongebouw te plaatsen met appartementen.** Het realiseren van appartementen maakt het mogelijk om zowel levensloopbestendige woningen te ontwikkelen (waar in de gemeente en in de buurt veel vraag naar is) als de footprint van het gebouw te beperken zodat er meer ruimte overblijft voor het creëren van (gebruiks)groen
- 2. Het nieuwe gebouw wordt in een L-vorm geplaatst.** Deze L-vorm zorgt ervoor dat het gebouw aan de binnenzijde een enigszins besloten ruimte creëert.

Het gebouw wordt zo geplaatst dat de besloten ruimte aan de noordoostzijde ligt. Dit maakt dat de plek autolouwer wordt (hier rijdt minder verkeer) en beter bereikbaar is vanuit de aangrenzende woonwijk.
- 3. Een schaa sprong, maar aansluitend op de omgeving.** Hoewel het gebouw groter is dan de gebouwen in de omgeving dient het gebouw qua massa-

opbouw aan te sluiten op het bebouwingsbeeld van de omgeving. Om dit te bewerkstelligen dient de bouwhoogte aan te sluiten op die van de omgeving en dient het gebouw -net als de woningen rondom het plangebied- afgedekt te worden met een kap.

Een beperkte schaa sprong in bouwhoogte is voorstelbaar, waarbij op de zichthoek Goudsbloemstraat – Bellevue tot drie bouwlagen met daarbovenop een kap voorstelbaar is. Deze beperkte schaa sprong is passend doordat bestaande bomen gehandhaafd worden waardoor het gebouw gezien vanaf de omgeving ‘achter de bomen staat’.

4. Een uitgesproken groen beeld dat uitnodigt voor gebruik

Het gebouw is zo gepositioneerd dat bestaande bomen zoveel mogelijk behouden blijven. Hierdoor blijft het beeld van een bomenrijk groen eiland midden in Renkum gehandhaafd.

De buitenruimte in het gebied wordt zo groen als mogelijk ingericht, conform het groen-tenzij principe. Daarom willen we het verhard oppervlak beperken, dit doen we door het parkeren te concentreren in compacte parkeerkeffers die op strategische plekken op de randen van het plangebied ingepast worden. Verder is het plangebied autovrij en zijn voetpaden de enige verharding die het verder groene gebied doorsnijden.

De buitenruimte wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht. Aan de luwere, meer besloten binnenzijde van het gebouw staat spel en ontmoeten centraal. Zowel voor de toekomstige nieuwe bewoners, maar ook voor de bestaande bewoners uit de omgeving.

5. Biobased en circulair

De herontwikkelingslocatie van de Albert Schweitzerschool wordt er niet één waar alleen gewoond kan worden. Het is een locatie waarbij we de nieuwe bewoners en de omliggende bewoners door middel van het gebouw en de buitenruimte (opnieuw) de relatie laten leggen met de natuur. Een onderdeel dat daar evident aan is, is het bijdragen aan de transitie om van het conventionele bouwen over te gaan op het onconventionele bouwen.

Visie is daarom om zoveel mogelijk biobased en/of circulair te bouwen.

Biobased bouwen is een wijze van bouwen die gebaseerd is op de natuur. Vaak gaat het hierbij om het toepassen van biobased bouwtechnieken (skeletbouw) en het gebruik van natuurlijke en hernieuwbare biobased bouwmaterialen.

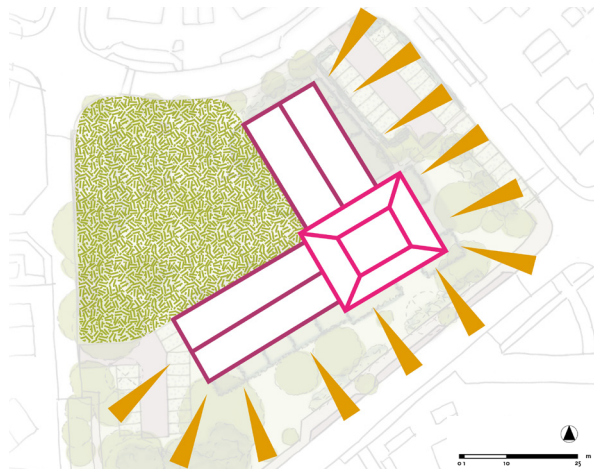
Circulair bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij de principes van circulariteit in de bouw worden toegepast. Een gebouw is circulair als bij de bouw en het beheer voorraden in een gesloten kringloop worden gehouden, zonder schadelijke emissies naar lucht, water en bodem.

3 Ordeningsprincipes

3.1 Ordeningsprincipes plangebied

3.1.1 Gebouw

De visie kiest ervoor om -net als in de huidige situatie het geval is- één groter gebouw neer te zetten. Dit maakt het mogelijk om woningen te stapelen zodat er meer buitenruimte overblijft voor groen en spel en ontmoeting.



Afbeelding 15. Visieschets L-vormig gebouw met een formele sfeer aan de buitenzijde en aan de binnenzijde een luwere meer besloten ruimte.

Het gebouw krijgt een L-vorm waardoor er twee sferen ontstaan:

- Aan de 'buitenzijde' van het gebouw ontstaat een representatief beeld. Hier begeleidt het gebouw als het ware de Goudsbloemstraat (de auto-entree van de wijk) en Bellevue (het doorgaande dorpslint). Doordat het gebouw zo geprojecteerd is dat het bestaande bomenbestand zoveel mogelijk behouden blijft ontstaat een beeld van een gebouw achter de bomen.
- Door de L-vormige opzet ontstaat aan de 'binnenzijde' als het ware als vanzelf een luwe meer besloten ruimte. Het gebouw is zo geprojecteerd dat deze aan de zijde ligt waar minder verkeer komt en direct grenst aan de achterliggende wijk. Zo scheppen we de randvoorwaarde om deze ruimte te benutten als ruimte voor spel en ontmoeting voor nieuwe bewoners en voor omwonenden.

Hoewel het geprojecteerde gebouw een stuk groter is dan de woningen in de omgeving willen we dat het gebouw wel aansluit op en passend is in de dorps omgeving.

Om dat te bewerkstelligen dient het L-vormige gebouw opgebouwd te zijn uit een samengesteld bouwvolume en dient het voorzien te zijn van een kap.

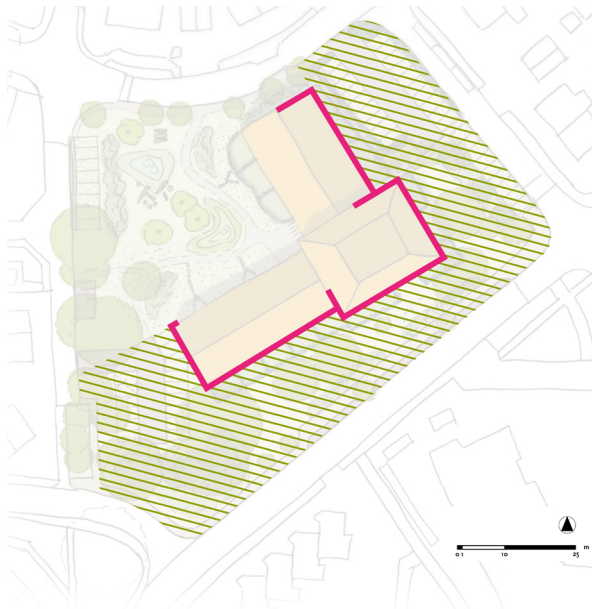
3.1.2 buitenruimte

Het L-vormige gebouw deelt het plangebied op in twee sferen:

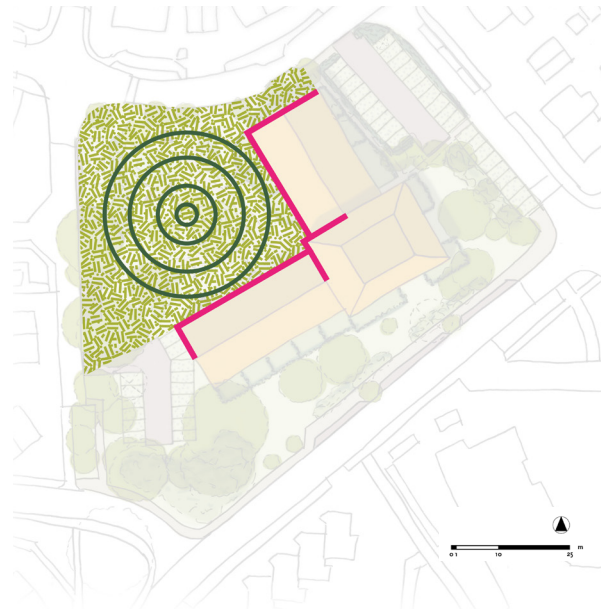
- Aan de buitenzijde creëert het gebouw een representatief beeld dat bestaat uit een gebouw achter bestaande (volgroeide) bomen. Vanwege de ligging nabij de drukke wegen en omwille van de privacy van de bewoners op de begane grond van het nieuwe gebouw staat het gebouw op enige afstand van de trottoirs langs de Goudsbloemstraat en Bellevue.

Het beoogde beeld van deze ruimte tussen gebouw en trottoirs is uitgesproken groen, onder meer dankzij de bestaande bomen die hier staan. Het groene beeld fungeert als decor voor de passant.

- Aan de binnenzijde creëert het gebouw een luwere, meer besloten ruimte. Dit is de plek waar spel en ontmoeten centraal staat. In de visie wordt ontmoeten en spel niet opgedwongen door middel van een traditioneel speeltuintje of strak gemaaid gazon met bankje. In plaats daarvan wordt spel en ontmoeting aangemoedigd door er een meer natuurlijkere inrichting; een inrichting waarbij spelen en ontmoeting als vanzelf gaat omdat het een prettige plek is met speleaanleidingen en aanleiding tot ontmoeting. Dit inrichtingsconcept maakt het mogelijk om zaken zoals waterberging en biodiversiteit als het ware als vanzelf te integreren in het totaalontwerp.

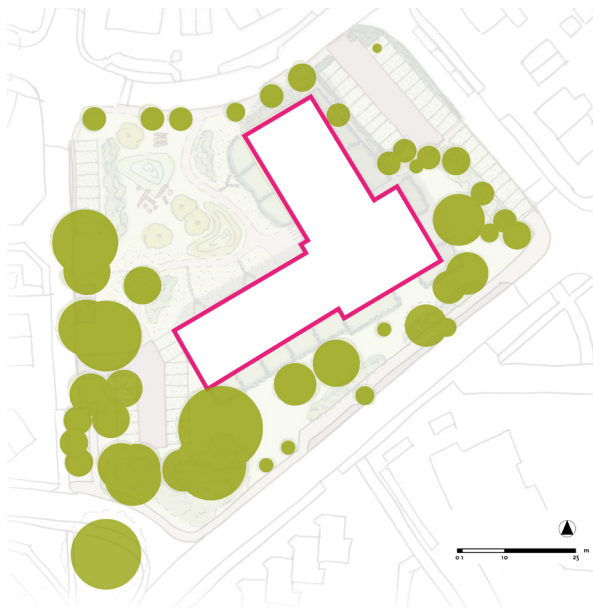


Afbeelding 16. Visieschets formele buitenruimte.



Afbeelding 17. Visieschets informele buitenruimte.

- Het gebouw is zo geprojecteerd dat de bestaande bomen zoveel mogelijk kunnen blijven staan. Dit is gedaan om optimaal te profiteren van deze bestaande bomen; ze geven het plangebied als het ware een 'groene' rugdekking en zorgen zo voor samenhang tussen de 'binnenzijde' en de 'buitenzijde' van het plangebied. Daarnaast geven de bomen -vanwege de omvang- vanaf het begin meteen karakter aan het plangebied en gaan hittestress tegen.



Afbeelding 18. Visieschets footprint gebouw en behoud bomen.

3.1.3 Routing en parkeren

Met het toevoegen van woningen moeten ook parkeerplaatsen toegevoegd worden. Deze parkeerplaatsen dienen zoveel mogelijk in de randen van het plangebied gepositioneerd te worden zodat het parkeren niet ten koste gaat van de beoogde groene, natuurlijk ingerichte ontmoetingsruimte aan de binnenzijde.

Om te voorkomen dat geparkeerde auto's afbreuk doen aan het beoogde beeld van de formele groene 'buitenzijde', zijn de parkeerplaatsen geconcentreerd in twee parkeerkoffers in de hoeken van het plangebied.

Verder is het plangebied autovrij en het domein van voetgangers. Aanvullend op de bestaande trottoirs rondom het plangebied is aan de binnenzijde een nieuw pad geprojecteerd dat de entrees van de woningen ontsluit. Om meer groen te maken wordt terughoudend omgegaan te worden met het aanleggen van extra (voet)paden, enkel als extra paden echt nodig zijn dan zijn deze voorstelbaar.

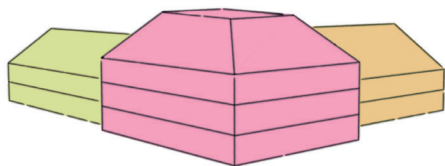


Afbeelding 19. Visieschets wandelroutes en parkeren.

3.2 Ordeningsprincipes gebouw

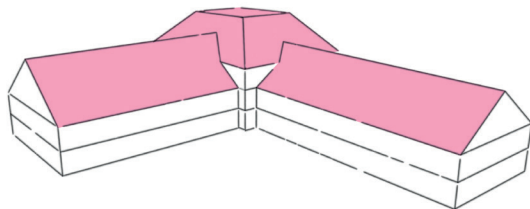
3.2.1 Massaopbouw

- Het gebouw is opgebouwd uit 3 leesbare, samengestelde bouwvolume bestaande uit 2 vleugels en een kopgebouw. De rooilijnen, bouwhoogtes en dakvlakken van de 3 bouwvolumes verspringen ten opzichte van elkaar zodat er geleding ontstaat en zo aangesloten wordt op de kleinschalige dorpse omgeving.



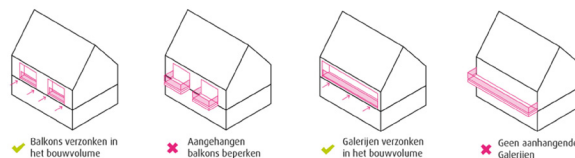
Afbeelding 20. Drie bouwvolumes, in rood het kopgebouw.

- De bouwvolumes worden zorgvuldig afgerond met een kap.
 - » De kap accentueert elk individueel bouwvolume
 - » En de kap zorgt voor samenhang tussen de samengestelde bouwvolumes



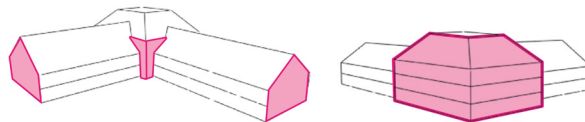
Afbeelding 21. Samenhang in kappen en verspringingen in de rooilijn en bouwhoogtes.

- De massa's ogen robuust en zijn helder afgerond. Om dit te bewerkstelligen wordt terughoudend omgegaan met uitkragingen op of aan het bouwvolume.
 - » Gallerijen dienen daarom binnen het hoofdvolume geplaatst te worden (en dus niet aanhangend uitgevoerd te worden).
 - » Balkons en loggia's mogen daarom slechts in beperkte mate aanhangend zijn, maar alijd op een manier dat dit niet ten koste gaat van de samenhang en robuustheid van de bouwvolume zelf. Dit geldt ook voor brandtrappen.
 - » Inkepingen (zoals loggia's) genieten de voorkeur boven uitkragingen



Afbeelding 22. Type balkons en galerijen.

- » De kapse kanten van het bouwvolume vormen een robuuste en zorgvuldige afronding van het gebouw.
- » Het kopgebouw vormt een zorgvuldige afronding van het gebouw. Het kopgebouw heeft ook een herkenbaar gezicht aan het binnenterrein.



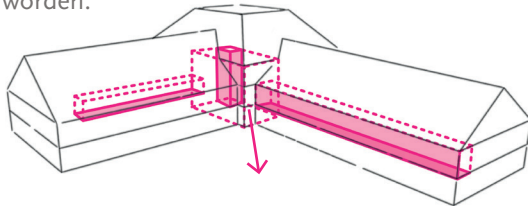
Afbeelding 23. Representatieve gevel.

3.2.2 Programmatische invulling

- Omwille van de nagestreefde interactie tussen binnen (de woning) en buiten (de openbare ruimte) dient er op de begane grond gewoon te worden. Woningen op de begane grond rondom de binnenruimte hebben waar mogelijk een eigen voordeur aan het groen.
- Externe bergingen en/of containerruimtes dienen opgenomen te worden in het hoofdbouwvolume, er mogen dus geen losse bijgebouwen geplaatst worden in de buitenruimte.

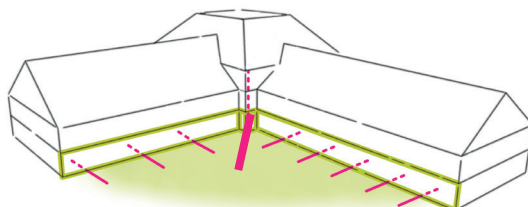
3.2.3 Organisatie gebouw

- Het kopgebouw herbergt de centrale entree dat in beginsel alle appartementen op de verdieping ontsluit. De entree dient aan de binnenzijde te liggen. Het wordt geadviseerd om in het kopgebouw 1 lift en trappenhuis te maken van waaruit alle appartementen op de verdieping ontsloten worden.



Afbeelding 24. Inpandige ontsluiting via het kopgebouw.

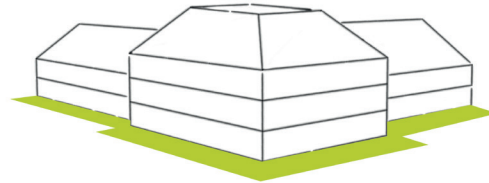
- De woningen op de begane grond hebben in beginsel een voordeur die direct uitkomt op de groene binnenzijde. Blinde gevels op de begane grond dienen beperkt te worden tot een minimum.



Afbeelding 25. Voordeuren aan het groen, met de centrale entree in het kopgebouw.

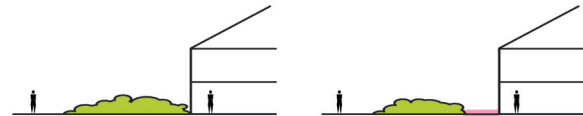
3.2.4 Overgang gebouw - buitenruimte

- De woningen op de begane grond mogen aan de 'buitenzijde' voorzien zijn van een klein terrasje.

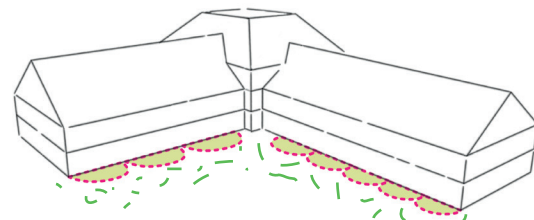


Afbeelding 26. Aan buitenzijde van het gebouw is ruimte voor kleine terrasjes

- Aan de binnenzijde van het gebouw dient een groene overgangszone te komen.
 - » Deze zone creëert afstand tussen bewoner en passant en zorgt zo voor privacy in de woning
 - » Dankzij een groene inrichting van deze overgangszone krijgt het gebouw een groene voet waardoor het stevig ingebed wordt in de groene omgeving
 - » In de groene overgangszone mogen kleine terrasjes/voortuintjes opgenomen worden



Afbeelding 27. Links: een groene overgangsruijme zorgt voor privacy. Rechts: binnen die groene overgangsruijme zijn kleine terrasjes voorstelbaar.



Afbeelding 28. Overgangsruijme aan de binnenzijde, met evt ruimte voor kleine voortuintjes.



Afbeelding 29. referentiebeelden massaopbouw gebouw.

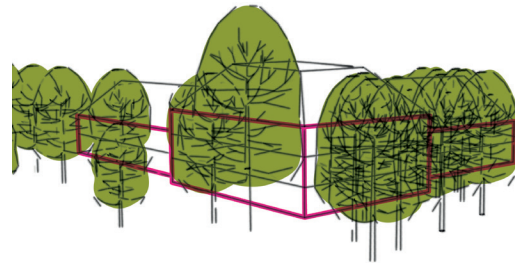
4 Beeldkwaliteit

4.1 Het concept dient terug te komen in de architectonische verschijningsvorm

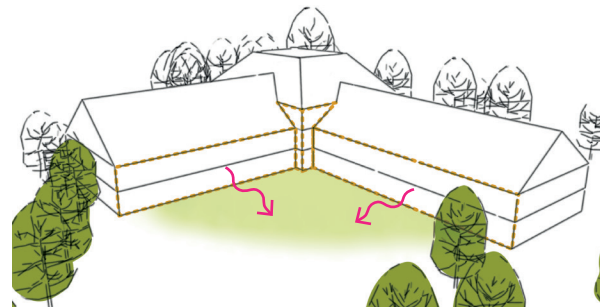
Kern van het concept aangaande de architectonische verschijningsvorm is een L-vormig gebouw dat:

- naar de buitenzijde een representatief, enigszins formeel gezicht heeft van een 'gebouw achter de bomen',
- en het binnenterrein als het ware omarmt en daarmee een informele relatie mee aangaat .

Dit concept dient als ontwerpthema gehanteerd te worden en dient in de architectonische verschijningsvorm overtuigend tot uiting te komen.



Afbeelding 30. Formeel gebouw achter bomen aan buitenzijde.



Afbeelding 31. L-vorm omsluit informele binnenzijde en gaat er een relatie mee aan.

4.2 Beeldkwaliteitsaspecten

4.2.1 Samenhang

- Het samengestelde bouwvolume dient als een samenhangend ensemble ontworpen te worden. Met het kopgebouw als herkenbaar zwaartepunt.
- Niet de individuele woning wordt benadrukt, maar de bouwvolumes worden benadrukt
- Het gebouw dient zorgvuldig afgedekt te worden met een kap. De kappen van de verschillende bouwvolumes zijn in samenhang ontworpen en benadrukken tezamen het ensemble van drie bouwvolumes.
- Om de continuïteit van het dakvlak te borgen wordt terughoudend omgesprongen met insnijdingen en dakkapellen. Eventuele zonnepanelen dienen in samenhang met het dakvlak ontworpen te worden zodat de continuïteit van het dakvlak geborgd is.

24



Afbeelding 32. Voorbeelden van geïntegreerde zonnepanelen, dakkapellen en insnijdingen ondergeschikt aan het dakvlak.

4.2.2 Architectonische verschijningsvorm

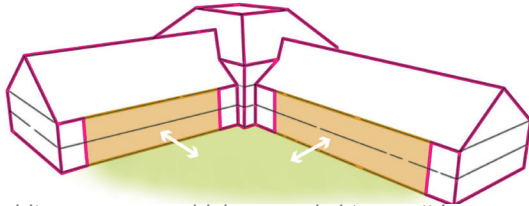
- De architectonische verschijningsvorm verwijst naar de architectonische verschijningsvorm van de bebouwing in de omgeving (zoals beschreven in paragraaf 2.4.1.). Doel is expliciet niet op een historische kopie te maken, maar om bepaalde ontwerpthema's vanuit dat gebouw terug te laten komen in het nieuwe gebouw. We moedigen een eigentijdse vertaling aan.
- De beeldtaal en architectonische verschijningsvorm van de drie samengestelde bouwvolumes is onderling dusdanig op elkaar afgestemd dat dit de beoogde samenhang versterkt.
- De gevel wordt subtiel verrijkt door plasticiteit en subtiele detaillering aan te brengen.



Afbeelding 33. Voorbeelden van accenten en detaillering.

4.2.3 Verbijzondering in het gebouw aan de binnenzijde

- Binnen het formele samenhangende bebouwingsensemble streven we naar een meer informele uitstraling van de geveldelen grenzend aan de binnenruimte.
 - » Hier dient gestreefd te worden naar een gevelbeeld dat speelser en informeler is, dat expliciet de relatie opzoekt en aangaat met de groene en natuurlijk ingerichte buitenruimte en daarmee breekt met de meer formele uitstraling van de rest van het gebouw.
 - » Afwijkende materialisering, kleurstelling, maar ook bijvoorbeeld het toepassen van dakoverstekken is hier juist voorstelbaar en wordt aangemoedigd. Gebruik van natuurlijke materialen en hernieuwbare materialen zijn hier goed voorstelbaar als gevelbekleding.



Afbeelding 34. De geveldelen aan de binnenzijde mogen een informelere uitstraling krijgen en dienen meer de relatie aan te gaan met het groen.



Afbeelding 35. Referentiebeelden afwijkend geveldeel.

4.2.4 Overgangen buiten-binnen

- De hoofdentree in het kopgebouw dient geaccentueerd te worden in het gevelbeeld.
- De woningen op de begane grond mogen voorzien zijn van een buitenruimte. Deze buitenruimte dient groen ingepast te worden door middel van een lage groeiende natuurlijke erfafscheiding (een haag).



Afbeelding 36. referentiebeelden van een geaccentueerde ingang van het appartementengebouw.

4.2.5 Gebruik zoveel mogelijk biobased materialen en pas een circulaire bouwwijze toe

Ambitie is om circulair en/of biobased te bouwen. Daarom dienen waar mogelijk materialen toegepast te worden die aan deze ambitie voldoen.



Afbeelding 37. Referentiebeelden van kleine buitenruimtes behorende bij de woningen. De buitenruimtes zijn groen ingepast waarbij de begroeiing laag blijft.

5 Inrichtingsprincipes buitenruimte

5.1 inrichtingsprincipes

In de buitenruimte is het uitgangspunt: sociale kwaliteit, natuurinclusief en klimaatadaptief. De mate waarin dit uitwerkt verschilt per deelgebied.

Onderstaand wordt respectievelijk de sfeer, beoogde beeldtaal en het inrichtingsprincipe beschreven van:

- de binnenzijde van het terrein
- de buitenzijde
- de parkeeroplossing

5.2 Binnenterrein

Aan de binnenzijde creëert het gebouw een luwere, meer besloten ruimte. Deze ruimte faciliteert spel en ontmoeting doordat de plek aangenaam is er doordat er voldoende spelaanleidingen zijn.

De ruimte is biodivers en klimaatadaptief ingericht waardoor een gevarieerd en afwisselend landschapsbeeld ontstaat waarbij de bestaande bomen voor schaduw zorgen.

De vormtaal en beeldtaal van de binnenzijde is organisch, afwisselend en oogt natuurlijk.



1. Ontsluitingspad voet
2. Groene, natuurlijk ingerichte ruimte waar spel en ontmoeting wordt gestimuleerd
3. Groen en natuurlijk ingerichte ruimte als overgang zone tussen woning en gebruiksgroen
4. De twee groene zones dienen 1 samenhangend ontwerp te hebben

Afbeelding 38. Inrichtingsprincipe binnenzijde



Afbeelding 39. Referentiebeelden binnenzijde

5.3 De buitenzijde

Aan de buitenzijde creëert het gebouw een representatief beeld dat bestaat uit een gebouw achter bestaande volwassen bomen. Onder en tussen de bomen wordt op gezette plekken onderbegroeiing toegevoegd zodat er een gevarieerd en afwisselend groen beeld ontstaat.

Het groen is niet zozeer gebruiksgroen voor spel en ontmoeting, maar is primair:

- als kijkgroen bezien vanaf van Bellevue en de Gousbloemstraat. Voor de passant is het een groen decor
- Als buffergroen voor de nieuwe bewoners. Het creëert ruimte tussen passant en woning en biedt een groen uitzicht
- een leefgebied voor plant en dier.



Afbeelding 40. Inrichtingsprincipe buitenzijde.



Afbeelding 41. Referentiebeelden buitenzijde; het groen vormt samen met het gebouw een 'decor'

6 Structuurkaart

De in hoofdstuk 2 tot en met 5 beschreven ordenings- en inrichtingsprincipes zijn vertaald naar een maatvaste structuurkaart.

De kaart bestaat uit twee hoofdelementen, namelijk:

- Het gebouw
- De buitenruimte

De aanduidingen in de kaart zijn zoekzones waarbinnen in beginsel de beschreven functie (gebouw/parkeren/etc) gepositioneerd dient te worden. Beperkte afwijking zijn mogelijk mits dit leidt tot een optimalisatie van het plan en mits dit past binnen de in hoofdstuk 2 t/m 5 beschreven visie en ordenings- en inrichtingsprincipes.

6.1 Het gebouw

Centraal element in de kaart is het L-vormige bouwvlak. Binnen dit bouwvlak moet het gebouw gebouwd worden. Ook eventuele bijgebouwen zoals (externe) bergingen dienen binnen het bouwvlak gesitueerd te worden.

Voor het gebouw gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte. Voor het kopgebouw geldt een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 16 meter. Voor de twee 'vleugels'

geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

De entree van het appartementengebouw dient aan de 'binnenzijde' te liggen. Aanvullend daarop dienen de woningen op de begane grond zoveel mogelijk direct ontsloten te worden op de 'binnenzijde' middels een eigen voordeur.

6.2 De buitenruimte

De zoekzone voor het gebouw is dusdanig gepositioneerd dat bestaande bomen zoveel als mogelijk kunnen blijven staan.

De buitenruimte wordt in beginsel zo groen mogelijk ingericht volgens het principe 'groen-tenzij'. Dit houdt in dat alleen verharding wordt aangelegd als dit (hoogst)noodzakelijk is. Als verharding niet noodzakelijk is dan dient de ruimte groen ingericht te worden.

De parkeerplaatsen zijn aan de randen van het plangebied gepositioneerd in twee parkeerkoffers in de hoeken van het plangebied. Aanvullend op de parkeerkoffers mogen haakse parkeerplaatsen aan de Goudsbloemstraat en Keijenbergseweg geplaatst worden. De bestaande langspaarkeerplaatsen in Bellevue dienen gehandhaafd te worden.



- Zoekzone gebouw
- Max. bouwhoogte
- Max. goothoogte
- Nokrichting
- Alzijdige en/ of samengestelde kap
- indicatieve entrees woningen
- Toegankelijke buitenruimte (ingericht volgens principe 'groen-tenzij')
- Private buitenruimtes (terrasjes) voorstelbaar
- Private terrasjes binnen de overgangszone voorstelbaar
- Zoekruimte voor parkeerplaatsen
- Bestaande bomen, behoud is het uitgangspunt
- Bomen waarvan de toekomstwaarde beperkter is. Behoud is hier ook het uitgangspunt, eventuele kap dient integraal afgewogen te worden op basis van het beleid.

Afbeelding 42. Structuurkaart

Om te voorkomen dat de geparkeerde auto's het beeld domineren zijn de parkeerplaatsen zoveel mogelijk onder of achter bestaande bomen geplaatst. Dit zorgt voor een minder hard beeld.

Parkeerplaatsen die niet onder of nabij bomen liggen geldt dat ze groen ingepast moeten worden.



- Parkeerkeffers
- Haakse parkeerplaatsen
- Te handhaven bestaande langsparkerplaatsen
- Groene inpassing parkeerplaatsen
- Mogelijkheid om op de weg te parkeren

Afbeelding 43. Inrichtingsprincipe parkeren.



Afbeelding 44. Referentiebeelden parkeren groen ingepast

7 Beleidaspecten en uitwerkingsaspecten

7.1 Beleidaspecten en beleidsambities

Voor deze ontwikkeling is het gemeentelijk beleid van toepassing, daar wordt dan ook in eerste instantie naar verwezen. Een aantal relevante beleidaspecten zijn hieronder nader beschreven, concreter toegespitst op deze ontwikkeling.

7.1.1 Omgevingsvisie 2040

- Bij duurzame nieuwbouw en verduurzaming van bestaande bebouwing, is natuurvriendelijke bouw het uitgangspunt.
- Circulair denken moet daarom vast onderdeel worden bij ontwikkelingen, projecten en processen in onze leefomgeving.
- Renkum doet op alle fronten graag mee en probeert bij een aantal thema's een koploperpositie in te nemen.
- Water robuuste en klimaatbestendige inrichting.

7.1.2 Woondeal 2.0

- Nieuwbouwprogramma met 75% betaalbaar, waarvan minimaal: 30% sociale huurwoningen en 45% betaalbare koop. Waarvan het betaalbare koopsegment bestaat uit 20% sociale koop en 25% betaalbare koop tot €355.000,-.

- Het verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw. Zo dragen we bij aan de reductie van 55%-60% CO₂-uitstoot (Paris-proof), 50% primaire grondstoffen en 50% uitstoot van stikstof in 2030.
- Gemeente leggen concrete en meetbare doelstellingen vast in beleid en project-uitvragen. Dat betekent het verminderen van het milieu-effect van bouwen. Door binnen aanbestedingen in te zetten op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm) van 0,5. We zetten daarvoor de circulaire impactladder als instrument in op projectniveau.
- Bij plannen die vanaf 2025 starten met bouwen geldt dat hierbij minimaal 50% minder primaire grondstoffen worden gebruikt.
- Het vergroten van de losmaakbaarheid en hergebruikspotentie van materialen en grondstoffen
- Het verminderen van het milieueffect van bouwen.

- Klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling en leidend motief voor verduurzaming.

Voor deze ontwikkeling zetten we in op:

- zoveel mogelijk levensloop bestendige woningen
- minimaal 35 tot maximaal 45 woningen

7.1.3 Groenstructuurplan 2017 – 2027

- Het Renkumse groenbeheer is gericht op het duurzaam in stand houden van het openbaar groen en de functies die het groen heeft voor leefbaarheid, gezondheid, welvaart, biodiversiteit en participatie.



Afbeelding 45. Bestaande bomen en toekomstwaarde van de bestaande bomen conform bomenonderzoek.

7.1.4 Parkeernota 2014-2020

- Het parkeren moet voldoen aan Parkeernota 2014-2020 Gemeente Renkum. In de planuitwerkingsfase treden gemeente en ontwikkelaar in overleg over eventuele aanscherping van parkeernormen.
- Voor de inrichting van de parkeervoorzieningen moet de maatvoering van de parkeerplaatsen voldoen aan het Standaard Programma van Eisen Openbare Ruimte Gemeente Renkum d.d. 1 juni 2022 of aan de NEN2443 bij een gebouwde parkeervoorziening.
- Met de ontwikkelende partij wordt bij de verdere planvorming invulling gegeven aan een deugdelijke invulling en vormgeving van het fietsparkeren. De CROW publicatie 317-richtlijn is hierbij geldend.

Voor deze ontwikkeling zetten we in op:

- Parkeerdruk niet afwentelen op de omgeving, als er meer woningen komen dienen er in beginsel ook meer parkeerplaatsen gerealiseerd te worden
- In het plangebied (zie onderstaande tekening) worden maximaal 62 parkeerplaatsen gerealiseerd. Meer parkeerplaatsen zijn onwenselijk omdat er dan te weinig groen over blijft.
- Alleen als er woningtypes ontwikkeld worden waarvan overtuigend wordt onderbouwd dat de parkeernorm lager uitvalt dan kan de parkeernorm omlaag gebracht worden



1. straatparkeren op deze locatie mag meegeteld worden tbv sluitende parkeerbalans
2. straatparkeren op deze locatie mag niet meegeteld worden voor sluitende parkeerbalans
3. bestaande langsparkeren mogen meegeteld worden voor een sluitende parkeerbalans
4. Zoekzones parkeerkoffer, tbv sluitende parkeerbalans
5. Zoekzone haakse parkeerplaatsen, ook bestaande haakse parkeerplaatsen mogen meegeteld worden tbv een sluitende parkeerbalans

8 Bijlage





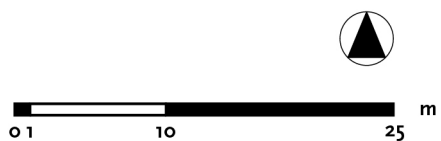
8.1 Bijlage 1: resultaat van de participatie

8.1.1 Voorkeursschetsontwerp leden klankbordgroep

In drie klankbordgroepbijeenkomsten is toegewerkt naar een door de klankbordgroep gedragen schetsontwerp. Dit schetsontwerp heeft aan de basis gelegen voor de kaders zoals gesteld in dit kaderdocument.

Het schetsontwerp zelf heeft geen status en geeft slechts een indicatieve uitwerking weer.

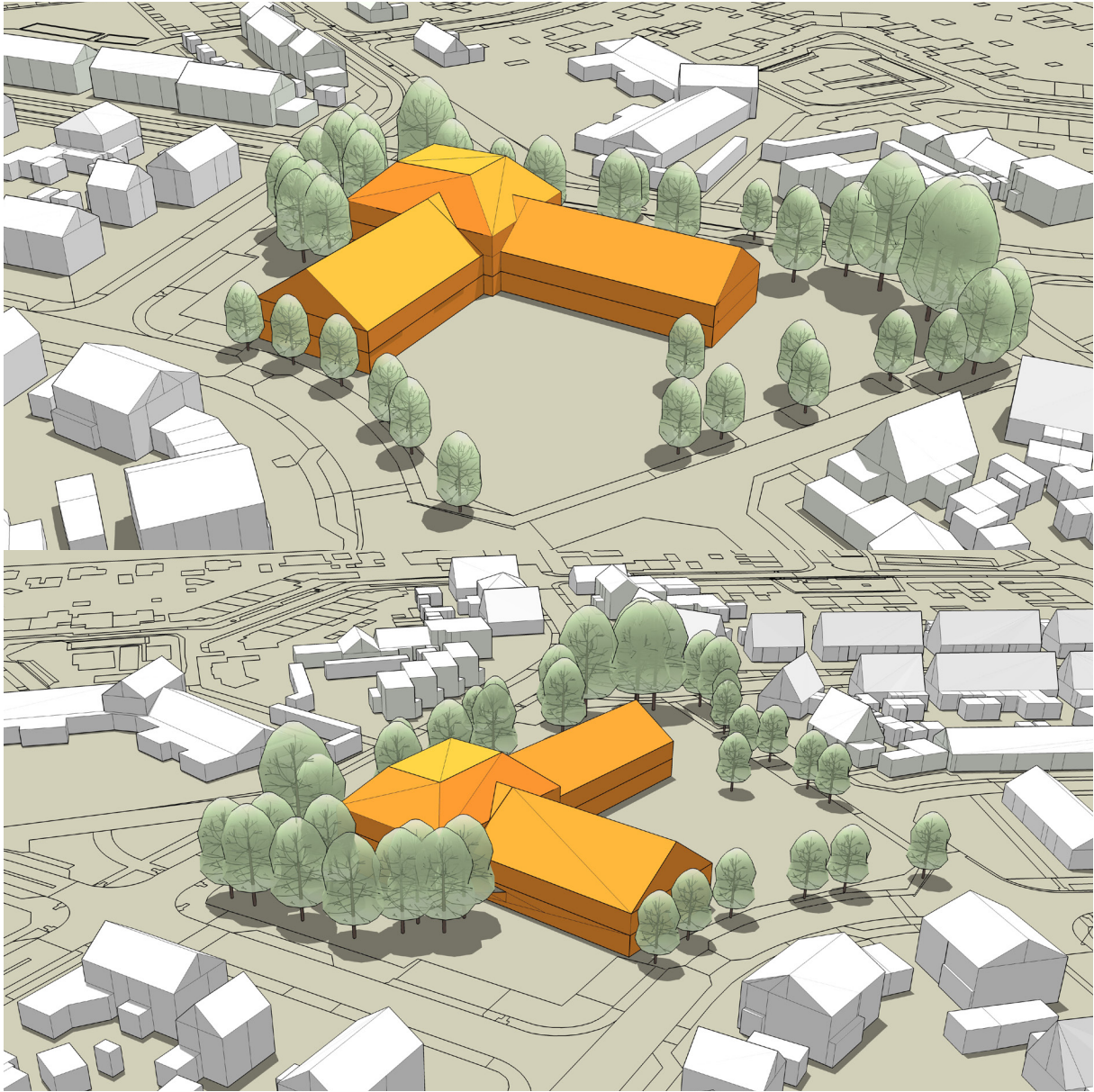
Dit voorkeurssontwerp is gepresenteerd aan de omgeving tijdens een inloopbijeenkomst 26 oktober 2023.

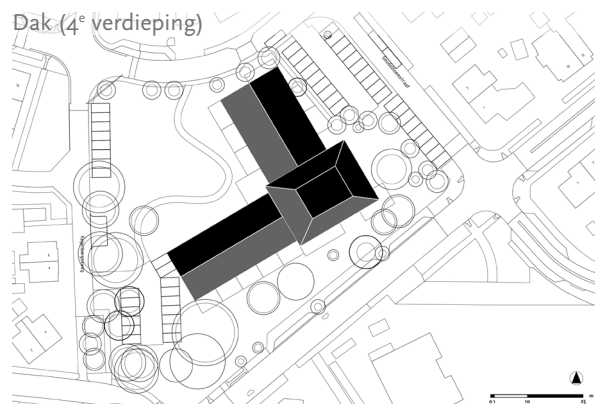
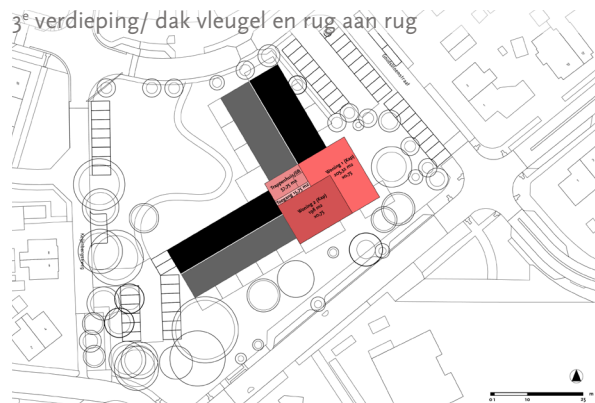
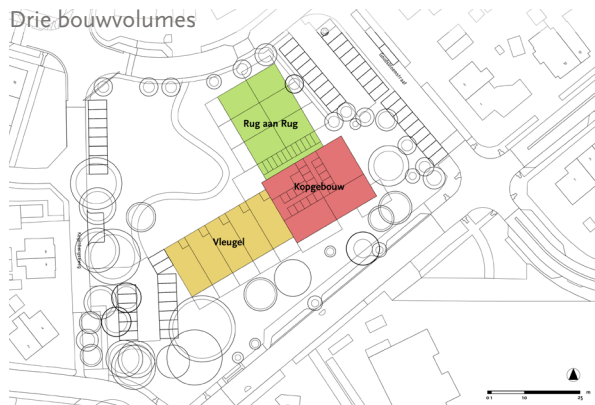


Afbeelding 46. Voorkeurssmodel naar aanleiding van bewonersavond en klankbordgroep.



Afbeelding 47. 3D visualisaties van het voorkeursontwerp: bouwvolume ten opzichte van de omgeving.





Afbeelding 48. Voorkeursmodel voorbeeldindeling per laag.

Participatieproces met klankbordgroep

Het voorkeursontwerp is samen met de klankbordgroep opgesteld. Hiervoor zijn drie bijeenkomsten georganiseerd waarbij drie 'ontwerpstappen' samen met de klankbordgroep zijn doorlopen, te weten:

In bijeenkomst 1 zijn de zorgen, wensen en ambities bij de leden van de klankbordgroep opgehaald. Ook zijn in deze bijeenkomst de kaders met de klankbordgroepleden gedeeld. Onderstaand zijn de posters die besproken zijn afgebeeld.

Als voorbereiding op bijeenkomst 2 heeft de gemeente 3 schetsontwerpen gemaakt waarin elk op een andere manier woningen op de locatie toegevoegd werden. Deze 3 ontwerpen zijn met de leden van de klankbordgroep besproken en samen zijn de voor- en nadelen van elk ontwerp besproken. Deze 3 schetsvarianten zijn op de volgende pagina's afgebeeld.

Dit heeft geleid tot het voorkeurschetsontwerp dat op voorgaande pagina's is afgebeeld. Dit voorkeurschetsontwerp is in bijeenkomst 3 besproken met de klankbordgroep.





Schetsmodel



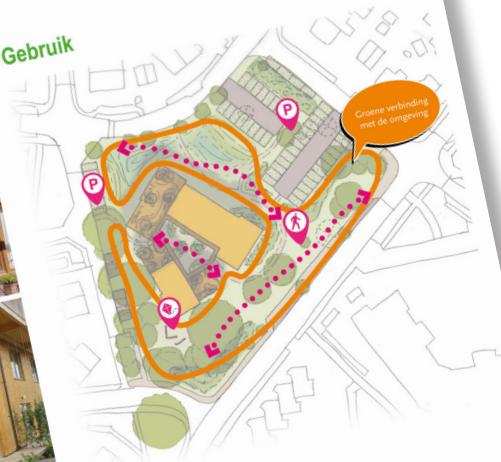
3D beeld



Sfeer



Gebruik



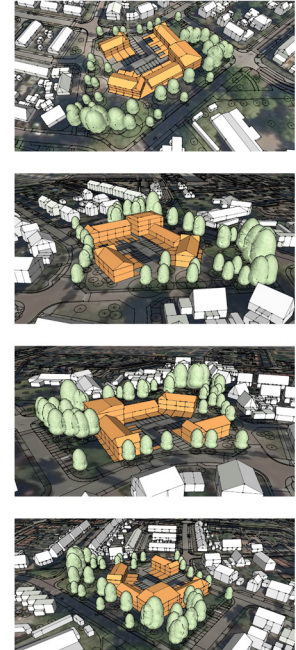
Hoogte ervaring



Schetsmodel



3D beeld



Sfeer



Hoogte ervaring





Schetsmodel



3D beeld



Sfeer



Gebruik



Hoogte ervaring



8.2 Bijlage 2: bomenonderzoek

Dit onderzoek is separaat toegevoegd

8.3 Bijlage 3: parkeeronderzoek

Dit onderzoek is separaat toegevoegd.



Gemeente Renkum

Gemeente Renkum

Generaal Urquhartlaan 4,
6861 GG Oosterbeek

Telefoon: (026) 33 48 111

www.renkum.nl